

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Zhromaždeniu delegátov a predstavenstvu Okresné stavebné bytové družstvo
Levice v skratke OSBD Levice

k časti - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti Okresné stavebné bytové družstvo Levice v skratke OSBD Levice (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2024, uvedenú na stranách 1 - 33 výročnej správy Spoločnosti, uvedenú na stranách 1 - 9, ku ktorej sme dňa 16. 04. 2025 vydali správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza na stranách 10 - 12 výročnej správy Spoločnosti. Tento dodatok sme vypracovali v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“).

Na základe vykonaných prác opísaných v časti správy nezávislého audítora - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe Spoločnosti Okresné stavebné bytové družstvo Levice v skratke OSBD Levice zostavenej za rok 2024 sú v súlade s jej účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávnosti vo výročnej správe.

Levice, 24. 04.2025

LUMA AUDIT, s.r.o., Ludanská 12, 934 01 LEVICE, Licencia SKAU 260

Ing. Anna Pohánková, štatutárny audítor, SKAU 641



Okresné stavebné bytové družstvo Levice, Ku Bratke 3, 934 01 Levice

VÝROČNÁ SPRÁVA DRUŽSTVA ZA ROK 2024

Výročná správa družstva je spracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, ktorý v § 20, ods. 1, 2 a 3 určuje účtovným jednotkám v rámci výročnej správy poskytnúť verný a pravdivý obraz o ich vývoji a činnosti.

Družstvo v roku 2024 pokračovalo vo svojej činnosti a zaznamenalo pozitívne výsledky i napriek zložitej ekonomickej situácii uvedeného obdobia a sťažených podmienok vyplývajúcich z povinností dodržiavať jednotlivé ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vrátane jeho noviel a zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Vplyv na hospodárenie a celkovú činnosť družstva malo počas roka 2024 nepriaznivý geopolitický vývoj, s tým súvisiaca vysoká inflácia. Počas hodnoteného obdobia zabezpečovalo plnenie legislatívnych podmienok v rámci jednotlivých bytových domov a poradenstvo podľa požiadaviek. Svojou činnosťou, ktorá bola realizovaná 34 zamestnancami, vytvorilo na ďalšie obdobie vhodné podmienky pre starostlivosť o svoj vlastný a spravovaný majetok, ale aj pre svoju ďalšiu existenciu.

Predstavenstvo družstva v úzkej spolupráci s hospodárskym vedením venovalo počas celého hodnoteného obdobia náležitú pozornosť plneniu plánu, so zvláštnym dôrazom na plnenie hlavných úloh družstva. Plnenie plánu nákladov a výnosov za rok 2024 sa uvádza v tabuľkovej prílohe č. 2.

Z hlavných úloh družstva zaberá popredné miesto zabezpečenie údržby a opráv vlastného a spravovaného bytového fondu. Dosiagnuté výsledky v tejto oblasti znázorňuje nasledovný tabuľkový prehľad, ktorý v zmysle zákona o účtovníctve uvádza aj výsledky dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných období.

(v €)

Ukazovateľ	2 0 2 4	2 0 2 3	2 0 2 2
Výkony údržby a opráv celkom	4 987 724	6 099 169	5 530 513
v tom : a/ výkony dodávateľov	3 894 970	5 028 726	4 499 000
b/ výkony družstva	1 092 754	1 070 443	1 031 513
z toho: stredisko údržby	645 857	646 861	647 364
Redukované výkony družstva	1 019 860	979 361	946 578
Redukované výkony strediska údržby	572 963	555 779	562 429

Výkony údržby a opráv v roku 2024 ovplyvnili podstatne výkony dodávateľov, ktoré boli zabezpečované s prihliadnutím na požiadavky vlastníkov bytov v oblasti revitalizácie bytového fondu, u ktorých bol zaznamenaný mierny nárast oproti roku 2023. Vecne prezentované je toto plnenie najmä výmenou okien a dverí na spoločných priestoroch bytových domov, opravou a zateplením strešného a obvodového plášťa domov, montážou nových lodžií, rekonštrukciou výťahov a výmenou ZTI. Zo ŠFRB bol poskytnutý v roku 2024 úver piatim bytovým domom a pre šesť bytových domov bol na obnovu zabezpečený komerčný úver a na rekonštrukciu výťahov boli poskytnuté 2 komerčné úvery.

Vlastnými kapacitami družstvo zabezpečilo požiadavky vlastníkov hlavne v oblasti bežnej údržby a opráv. Na základe úspešnosti vo výberovom konaní sme zabezpečovali

v rámci vlastnej údržby aj opravy väčšieho rozsahu – výmena ležatých a stúpacích rozvodov vody a plynu. Aj v roku 2024 sú na tieto práce požiadavky vo väčšom rozsahu. Družstvo pokračovalo v ponuke opráv väčšieho rozsahu, aby si zabezpečilo práce do nasledujúceho obdobia. Na hospodárenie družstva však malo veľmi nepriaznivý dopad aj vysoké úrokové zaťaženie. Zabezpečovalo sa prioritne odstraňovanie havárií, aby nevznikli škody na majetku a zdraví užívateľov bytov.

Hospodárenie družstva sa v hodnotenom období riadilo princípom samofinancovania, s veľkým dôrazom na hospodárske strediská zabezpečujúce plnenie úloh vyplývajúcich z výkonu správy. Kladný hospodársky výsledok aj napriek sťaženej situácii bol dosiahnutý s nižším počtom zamestnancov ako v predchádzajúcom roku.

Ročná bilancia – celkový **prebytok** hospodárenia družstva za hodnotené obdobie predstavuje celkom **1 504,58 eur**.

Na dosiahnutí uvedeného hospodárskeho výsledku svojim kladným podielom prispeli zo štyroch kumulovaných hospodárskych stredísk dve strediská, a ďalšie dve strediská súvisiace s domami mali vyrovnané hospodárenie. Je potrebné konštatovať, že v rámci ročnej bilancie žiadne hospodárske stredisko nevykázalo stratu.

Dosiahnuté výnosy a náklady za rok 2024, ako i hospodársky výsledok za rok 2024 a dve bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia, v členení podľa platných účtovných predpisov, sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

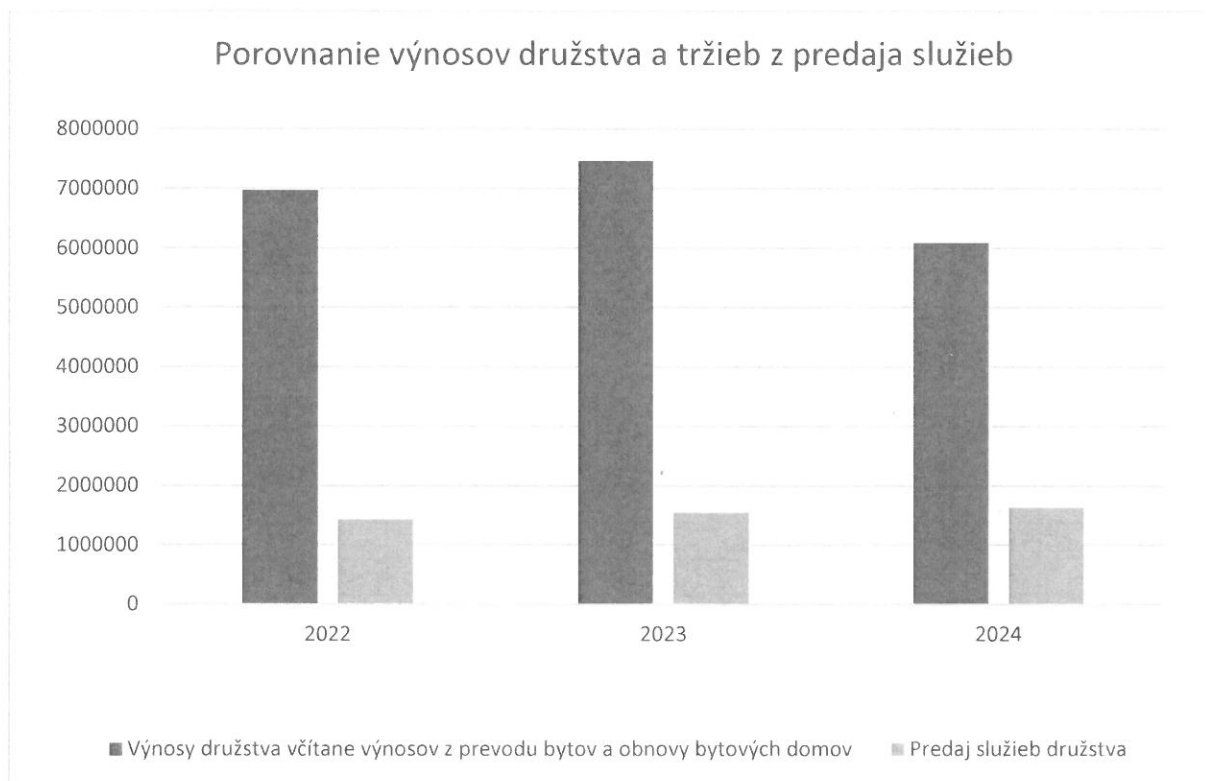
(v €)

Názov strediska	Výnosy 2024	Náklady 2024	Hosp.výsl. 2024	Hosp.výsl. 2023	Hosp.výsl. 2022
Správa družstva	928 449,02	927 928,66	520,36	346,11	251,06
Údržba	1 019 859,86	1 018 875,64	984,22	364,41	262,80
Transformácia bytov	3 365 475,21	3 365 475,21	0,00	0,00	0,00
Stredisko prev. domov	768 311,61	768 311,61	0,00	0,00	0,00
Spolu	6 082 095,70	6 080 591,12	1 504,58	710,52	513,86

Družstvo v roku 2024 neúčtovalo o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, k 31.12.2024 nemalo žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí, z pohľadu transferového oceňovania neboli uskutočnené transakcie medzi závislými osobami a činnosť družstva nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Porovnanie výnosov družstva a tržieb z predaja služieb znázorňuje nižšie uvedený graf. Celkové výnosy družstva sú ovplyvnené hlavne ukazovateľom „tržby z predaja dlhodobého majetku“, ktorý zahŕňa prevod bytov do osobného vlastníctva a revitalizáciu bytových domov na základe požiadaviek vlastníkov bytov. Predaj služieb zaznamenáva pomalý nárast aj napriek vysokej inflácii a z tohto titulu aj obmedzenie výkonu údržbárskych prác na bytových domoch.

(v €)



Dosiahnuté výnosy a náklady v roku 2024, ako i výnosy a náklady vo dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných obdobiach za účelom porovnania sú znázornené v nasledujúcich prehľadoch:

Výnosy

(v €)

Ukazovateľ	Výnosy 2024	Výnosy 2023	Výnosy 2022
Tržby z predaja služieb	1 635 005	1 549 258	1 433 176
Aktivácia dlhodobého majetku	0	0	0
Tržby z predaja dlhodob. majetku a materiálu	3 367 029	4 922 047	4 564 527
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	62 694	61 457	64 266
Výnosové úroky	0	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	12 750	12 822	10 209
Vnútropodnikové výnosy	1 004 618	914 237	895 922
S p o l u	6 082 096	7 459 821	6 968 100

Náklady

(v €)

Ukazovateľ	Náklady 2024	Náklady 2023	Náklady 2022
Spotreba materiálu	289 923	279 269	201 632
Spotreba energie	16 613	22 196	25 052
Opravy a udržiavanie	28 100	5 965	6 775
Cestovné	79	86	85
Náklady spojené so zasadaním orgánov	3 313	2 420	2 028
Ostatné služby	81 057	74 165	62 352
Mzdové náklady	808 654	782 068	758 060
Odmeny funkcionárom	36 790	36 490	42 228
Zákonné sociálne zabezpečenie	298 495	283 266	281 171
Ostatné sociálne náklady	58 975	52 945	70 422
Dane a poplatky	26 977	25 447	28 195
Daň z príjmov PO a odložená daň	9 146	7 757	3 610
Predaný majetok /byty, materiál/	3 365 869	4 920 459	4 531 565
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	15 597	14 120	13 876
Ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania	0	0	214
Odpisy	13 452	12 245	13 963
Nákladové úroky	1 249	1 634	2 198
Ostatné finančné náklady	21 684	24 341	28 238
Vnútropodnikové náklady	1 004 618	914 237	895 922
Spolu	6 080 591	7 459 110	6 967 586

Účtovná závierka

Účtovná závierka družstva za rok 2024 bola zostavená v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako i ostatnými platnými predpismi v oblasti účtovníctva.

Údaje tejto účtovnej závierky sú uvedené v účtovných výkazoch:

- Súvaha
- Výkaz ziskov a strát
- Poznámky

V zmysle uznesenia ZD číslo II/13 zo dňa 27. 5. 2010 sa účtovná závierka predkladá zhromaždeniu delegátov v skrátenej forme. Účtovná závierka v plnom rozsahu spolu so správou nezávislého audítora zo 16. 4. 2025 je k nahliadnutiu na OSBD Levice, Ku Bratke 3 (kancelária č. 35) v týždni konania zhromaždenia delegátov a v deň konania ZD od 14.00 hod. do 16.00 hod. v priestoroch konania zhromaždenia delegátov.

Stav vlastného a spravovaného majetku ku koncu roka 2024 družstvo evidovalo v nasledovnom rozsahu :

	(v €)		
	Stav aktív k 31.12.2024	Stav aktív k 31.12.2023	Stav aktív k 31.12.2022
Majetok vo vlastníctve družstva	58 742 507*	58 396 564*	56 887 990*
Spravovaný majetok	95 431 058	88 902 553	81 820 967

*vrátane neprevedených bytov

Ročná účtovná závierka družstva podľa § 19 ods. 1 zákona č. 431/2002 o účtovníctve podlieha kontrole auditu. Audit vykonala v súlade s uznesením ZD č. 4/2022 zo dňa 26.5.2022 audítorská spoločnosť LUMA AUDIT, s.r.o., Ludanská cesta 12, 934 01 Levice, č. licencie SKAU č. 260, audítor Ing. Anna Pohánková, č. licencie SKAU č. 641 v termíne 04/2025.

Názor audítora :

„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2024 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).“

Rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2024 - prebytok po zdanení vo výške 1 504,58 eur v súlade s čl. 74, bod 2e/ Stanov družstva patrí do kompetencie Zhromaždenia delegátov.

Návrh na jeho rozdelenie predstavenstvo družstva prerokovalo ako súčasť správy o výsledkoch hospodárenia za rok 2024 dňa 31. 3. 2025 a v súlade so svojim uznesením č. 428/03/2025 a s poukazom na uznesenie ZD č. 3/2024 zo dňa 23.05.2024 ho predkladá Zhromaždeniu delegátov na schválenie.

Zároveň **o d p o r ú č a** jeho rozdelenie schváliť podľa návrhu predloženého v prílohe č. 1 tejto správy.

Levice, 16.4.2025


Ing. Pavol Pólya
predseda predstavenstva

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2024

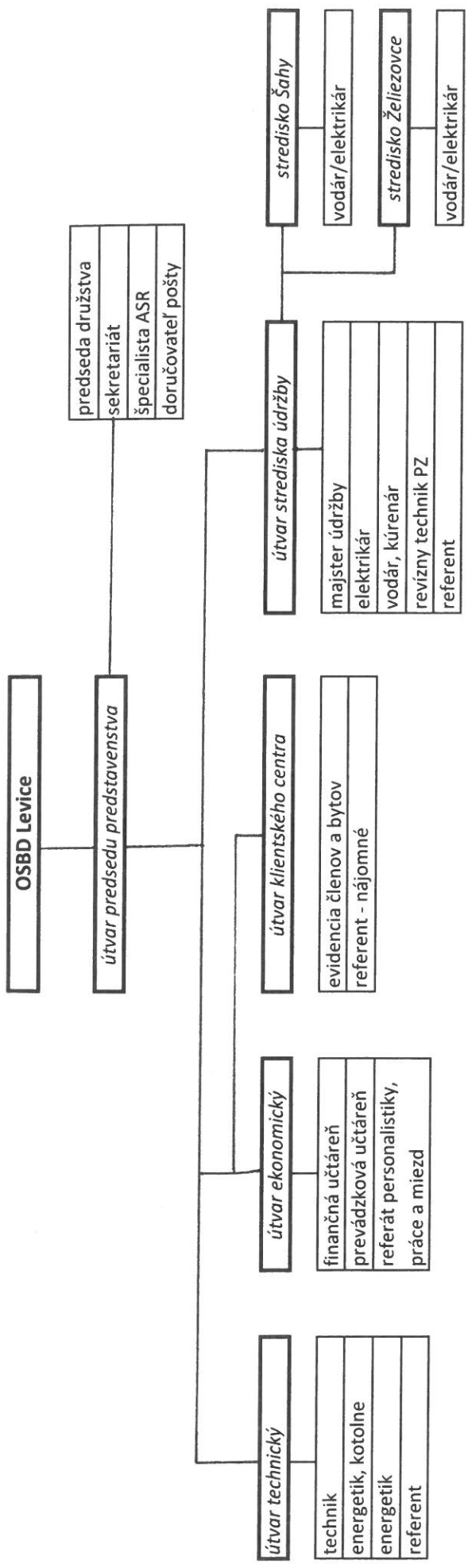
Zákazka	Výnosy	Náklady	Hosp.výsledok po zdanení	Návrh na rozdelenie HV po zdanení	v €
	1	2	3	4	5
100 - Správa	928 449,02	927 928,66	520,36	pridelit' do nedeliteľného fondu správy	520,36
200 - Údržba	1 019 859,86	1 018 875,64	984,22	pridelit' do nedeliteľného fondu správy	984,22
101 - Transf.bytov	3 365 475,21	3 365 475,21	0,00		
600 - Str.prevádzky domov	768 311,61	768 311,61	0,00		
Spolu	6 082 095,70	6 080 591,12	1 504,58		1 504,58

Pridelovaním HV do nedeliteľného fondu sa vytvárajú zdroje na riešenie nepriaznivej situácie v hospodárení družstva v budúcich obdobiach ako je napríklad vyhlásenie núdzového stavu a následne ohrozenia existencie a funkčnosti družstva.

Plnenie hospodársko-finančného plánu za rok 2024

(EUR)

Č. účtu	Ukazovateľ	Plán rok 2024	Skutočnosť rok 2024	% plnenia
501	Spotreba materiálu	288 720,00	289 923,01	100,42
502	Spotreba energie	28 460,00	16 613,12	58,37
511	Opravy a udržiavanie	22 430,00	28 099,83	125,28
512	Cestovné	360,00	79,20	22,00
513	Náklady na reprezentáciu	3 250,00	3 313,52	101,95
518	Ostatné služby	91 150,00	81 057,05	88,93
521	Mzdové náklady	809 300,00	808 654,64	99,92
523	Odmeny členom orgánom spol.a druž.	46 200,00	36 790,00	79,63
524	Zákonné sociálne zabezpečenie	299 550,00	298 494,80	99,65
525	Ostatné sociálne zabezpečenie	10 780,00	10 613,84	98,46
527	Zákonné sociálne náklady	47 080,00	48 361,26	102,72
531	Cestná daň	1 400,00	1 338,80	95,63
532	Daň z nehnuteľností	21 960,00	21 120,40	96,18
538	Ostatné dane a poplatky	5 680,00	4 518,55	79,55
541	Zc pred.dlhodob.NM a dlhod.HM	3 453 680,00	3 365 475,21	97,45
542	Predaný materiál	1 000,00	393,71	39,37
544	Zmluvné pokuty,penále a úroky z omešk.	0,00	0,00	0,00
545	Ostatné pokuty,penále a úroky z omešk.	0,00	0,00	0,00
548	Ostatné nákl. na hosp. činnosť	15 780,00	15 596,73	98,84
551	Odpisy dlhodob.NM a dlhodob.HM	14 480,00	13 452,00	92,90
562	Úroky	1 400,00	1 248,76	89,20
568	Ostatné finančné náklady	22 700,00	21 683,63	95,52
591	Splatná daň z príjmov z bež. činnosti	7 600,00	4 299,66	56,57
592	Odoľžená daň z príjmov z bež. činnosti	0,00	4 846,50	0,00
599	Vnútropodnikové náklady	1 069 740,00	1 004 616,90	93,91
	NÁKLADY	6 262 700,00	6 080 591,12	97,09
602	Tržby z predaja služieb	1 655 530,00	1 635 005,00	98,76
624	Aktivácia dlhodobého majetku	0,00	0,00	0,00
641	Tržby z pred. dlh.NM a dlhod HM	3 453 680,00	3 366 415,20	97,47
642	Tržby z predaja materiálu	1 000,00	613,79	61,38
645	Ostatné pokuty, penále a úroky z omešk.	3 000,00	1 884,07	62,80
648	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	66 250,00	60 810,53	91,79
662	Úroky	0,00	0,00	0,00
668	Ostatné finančné výnosy	13 500,00	12 750,21	94,45
699	Vnútropodnikové výnosy	1 069 740,00	1 004 616,90	93,91
	VÝNOSY	6 262 700,00	6 082 095,70	97,12



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Zhromaždeniu delegátov a predstavenstvu Okresné stavebné bytové družstvo
Levice v skratke OSBD Levice

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Okresné stavebné bytové družstvo Levice v skratke OSBD Levice (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2024, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2024 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným spravovaním tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach. Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu.

Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2024 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Levice, 16. 04. 2025

LUMA AUDIT, s.r.o., Ludanská 12, 934 01 LEVICE, Licencia SKAU 260

Ing. Anna Pohánková, štatutárny audítor, SKAU 641



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Anna Pohánková".

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2024

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2021023048	<input checked="" type="checkbox"/> riadna	<input checked="" type="checkbox"/> malá	Za obdobie	od 1 2024
IČO 00171590	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input type="checkbox"/> veľká	do	12 2024
SK NACE 68.32.0	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2023 do 12 2023

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Okresné stavebné bytové družstvo Levice
v skratke OSBD Levice

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica KU BRATKE Číslo 3

PSČ Obec
93401 LEVICE

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

27.03.2025

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 8 7 4 2 5 0 7	5 8 3 1 2 4 9 1		
			4 3 0 0 1 6		5 7 9 7 7 3 0	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 9 3 9 6 8 0	4 5 0 9 6 6 4		
			4 3 0 0 1 6		5 0 1 1 2 3	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	3 9 8 7 6			
			3 9 8 7 6			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	3 9 8 7 6			
			3 9 8 7 6			
3.	Oceniťelné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	4 8 9 9 8 0 4	4 5 0 9 6 6 4		
			3 9 0 1 4 0		5 0 1 1 2 3	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 6 9 0 7 7 1	4 4 8 5 6 5 8		
			2 0 5 1 1 3		4 9 8 0 5 4	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 0 9 0 3 3	2 4 0 0 6		
			1 8 5 0 2 7		3 0 6 8	



Označenie	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
0 4	4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
3 6	5. Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
	6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
	7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18				
	8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
	9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
	A.III. Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21				
	A.III.1. Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
	2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
	3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
3 6	4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				
	5. Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
4 8	6. Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
8 8	7. Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	5 3 7 9 5 3 1 8	5 3 7 9 5 3 1 8		
					5 2 9 5 8 7 8	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 0 0 3 4 4	1 0 0 3 4 4		
					7 9 1 6	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 0 0 3 4 4	1 0 0 3 4 4		
					7 9 1 6	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	2 8 9 6 2 8 0 5	2 8 9 6 2 8 0 5		
					2 8 2 5 2 4 7	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				



Rádzažujúce nie	Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
				1	2	
						Netto 3
	1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
	1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
	1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
	2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
7 8 7	3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
1 6 8	4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
1 6 8	5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	2 8 9 6 2 8 0 5	2 8 9 6 2 8 0 5	2 8 2 5 2 4 7 5
	6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
	7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
	8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
	3.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	9 0 2 8 1 6 6	9 0 2 8 1 6 6	9 1 2 6 7 6 9
	3.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	9 0 2 0 0 2 8	9 0 2 0 0 2 8	9 1 1 7 4 5 5
4 7 5	1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
	1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	9 0 2 0 0 2 8	9 0 2 0 0 2 8	9 1 1 7 4 5	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	8 1 3 8	8 1 3 8	9 3 1	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



hádzajúce obdobie	Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
				1	2	
				Brutto - časť 1		Netto
4 5 5	I.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 5 7 0 4 0 0 3	1 5 7 0 4 0 0 3	
						1 5 5 0 0 3 7 5
	I.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 0 1 6	2 0 1 6	
						2 3 3 9
	2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 5 7 0 1 9 8 7	1 5 7 0 1 9 8 7	
						1 5 4 9 8 0 3 6
	3.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	7 5 0 9	7 5 0 9	
						7 2 8 1
	3.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	5 9 4	5 9 4	
						1 2 0 0
	2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	6 9 1 5	6 9 1 5	
						6 0 8 1
	3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
	4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			4	5
3 1 4	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	5 8 3 1 2 4 9 1	5 7 9 7 7 3 0 4
	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	5 3 0 0 9 3 7	5 7 7 9 9 5 5
	I. Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 2 6 9 8	2 5 2 8 3 5
	I.1. Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 2 6 9 8	2 5 2 8 3 5
	2. Zmena základného imania +/- 419	83		
	3. Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84		
	II. Emisné ážio (412)	85		
	III. Ostatné kapitálové fondy (413)	86	4 2 1 9 7 7 0	4 6 7 2 3 8 1
	IV. Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	7 2 1 9 3 8	7 4 3 6 5 5
	IV.1. Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	7 2 1 9 3 8	7 4 3 6 5 5
	2. Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielky (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 0 5 0 2 6	1 0 5 3 3
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	9 3 1 8 5	9 3 4 9
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	1 1 8 4 1	1 1 8 4
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		5 0 3
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		5 0 3
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 5 0 5	7 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 2 9 4 7 9 7 9	5 2 1 3 9 1 4
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 5 2 4 9 4 9	1 0 3 3 3 1 3
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 2 9 7 5	8 1
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	1 0 4 7 8 9 4 9	1 0 3 2 4 3
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	3 3 0 2 5	7



Číslo riadku	Označenie	STRANA PASÍV	Číslo riadku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	4	5	
3	7.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	3 2 9 1	2 3 1 2
9	6.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
4	2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	3 2 9 1	2 3 1 2
	3.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 9 0 3 6 8 3 2	2 8 3 8 5 2 4 4
	3.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 3 3 1 1 9 1 6	1 3 3 6 1 6 1 4
	3.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 3 1 6 7 3 7 1	1 3 2 2 4 6 2 2
	1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
3	6	1.b.	125		
	1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 3 1 6 7 3 7 1	1 3 2 2 4 6 2 2
	2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
1	3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4	4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
3	5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
	6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 6 4 9 5	5 8 0 7 3
	7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	4 3 4 1 8	3 8 2 5 2
	8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 9 8 4 7	3 5 8 5 4
	9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
	10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	4 7 8 5	4 8 1 3
	3.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	5 0 6 4 7	5 6 8 3 5
	3.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 3 8 3 4	2 2 3 3 5
	2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 6 8 1 3	3 4 5 0 0
	3.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	2 0 3 4 4	
	3.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-J255A)	140		
		Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	6 3 5 7 5	5 8 2 0 5
1	1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
0	2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
1	4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 3 5 7 5	5 8 2 0 5



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 0 6 4 7 2 9	6 5 3 2 7 6 3
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 6 3 5 0 0 5	1 5 4 9 2 5 8
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	3 3 6 7 0 2 9	4 9 2 2 0 4 8
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	6 2 6 9 5	6 1 4 5 7
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	5 0 4 3 8 9 6	6 5 1 1 1 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 0 6 5 3 6	3 0 1 4 6
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 1 2 5 5 0	8 2 6 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 2 0 2 9 1 4	1 1 5 4 7 6
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	8 0 8 6 5 4	7 8 2 0 6
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	3 6 7 9 0	3 6 4 9
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	3 0 9 1 0 9	2 9 3 8 8
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	4 8 3 6 1	4 2 3 2
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 6 9 7 8	2 5 4 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 3 4 5 2	1 2 2 4
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 3 4 5 2	1 2 2 4
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	3 3 6 5 8 6 9	4 9 2 0 4 6
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 5 5 9 7	1 4 1 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 0 8 3 3	2 1 6 2



číslo označenie	Text	číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
9	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 2 1 5 9 1 9	1 1 6 5 1 5 8
6	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 2 7 5 0	1 2 8 2 2
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
5	IX.1. Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
	2. Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
	3. Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
4	X. Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
5	X.1. Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
4	2. Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
	3. Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
6	XI. Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
	XI.1. Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
3	2. Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
6	XII. Kurzové zisky (663)	42		
6	XIII. Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
9	XIV. Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	1 2 7 5 0	1 2 8 2 2
8	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 2 9 3 2	2 5 9 7 6
2	K. Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
4	L. Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
4	M. Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
4	N. Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 2 4 9	1 6 3 4
	N.1. Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
6	2. Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 2 4 9	1 6 3 4
	O. Kurzové straty (563)	52		
2	P. Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
2	Q. Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 1 6 8 3	2 4 3 4 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 0 1 8 2	- 1 3 1 5 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 0 6 5 1	8 4 6 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	9 1 4 6	7 7 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	4 3 0 0	7 6 6
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	4 8 4 6	9
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 5 0 5	7 1

I. Všeobecné informácie

Obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo Levice
Sídlo:	Ku Bratke 3
Dátum založenia:	05.08.1964
Dátum vzniku:	19.01.1965

1. Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky
Spravovanie bytového a nebytového fondu
2. Ručenie účtovnej jednotky v iných účtovných jednotkách
Družstvo nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.
3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky
Účtovná závierka zostavená k 31.12.2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona o účtovníctve za účtovné obdobie od 1.1.2024 do 31.12.2024.
4. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná závierka zostavená k 31.12.2023 bola schválená Výročným Zhromaždením delegátov Okresného stavebného bytového družstva Levice dňa 23.05.2024.
5. Schválenie audítora
Výročné zhromaždenie delegátov Okresného stavebného bytového družstva Levice schválilo LUMA AUDIT s.r.o. auditorskú spoločnosť č. licencie SKAU 641, ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1.1. 2024 do 31.12.2024.
6. Zverejnenie účtovnej závierky
Účtovná závierka k 31.12.2023 bola uložená do registra účtovných závierok 25.3.2024, výročná správa a správa audítora k účtovnej závierke dňa 31.05.2024.
7. Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku, nie je materskou ani dcérskou účtovnou jednotkou.
8. Priemerný počet zamestnancov účtovnej jednotky počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	34,65	38,40
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	34	37

II. Informácie o orgánoch spoločnosti

Orgány družstva sú Zhromaždenie delegátov, predstavenstvo družstva, kontrolná komisia a predseda. Najvyšším orgánom spoločnosti je v zmysle platných stanov Zhromaždenie delegátov kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Ďalším orgánom družstva je predstavenstvo, ktoré je súčasne štatutárnym orgánom družstva. Má 9 členov. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva, alebo iný člen predstavenstva. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva. Kontrolná komisia, ako ďalší orgán má 5 členov a kompetencie určené v Stanovách OSBD Levice.

Žiadnemu členovi štatutárneho a kontrolného orgánu spoločnosti neboli spoločnosťou poskytnuté pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenia.

III. Informácie o prijatých postupoch a účtovných metódach

1. Spoločnosť zostavila účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky, t.j. vychádza z predpokladu, že spoločnosť bude realizovať svoje aktíva, záväzky a dohody v rámci riadneho chodu svojej činnosti. Menou pre vykazovanie je EURO.
2. Účtovníctvo je vedené na aktuálnom princípe, t.j. o nákladoch a výnosoch sa účtuje v momente, keď sú plnené bez ohľadu na dátum ich úhrady, inkasa alebo deň vyrovnania iným spôsobom. Položky, ktoré sa oceňujú v reálnej hodnote (realizovateľné cenné papiere a deriváty držané na obchodovanie) spoločnosť nevlastní.
Hlavné účtovné zásady a metódy použité pri zostavovaní tejto účtovnej závierky sú uvedené ďalej. Tieto zásady boli uplatnené aj v bezprostredne predchádzajúcom období a vychádzajú z platnej legislatívy.
3. Spoločnosť neuskutočnila rizikové transakcie, ktoré by mali významný dopad na finančnú situáciu.
4. Opravné položky k dlhodobému majetku účtovná jednotka netvorila.
5. V roku 2024 spoločnosť pokračovala v odpisovaní majetku metódou určenou v predchádzajúcom období.
6. Spôsob oceňovania majetku a záväzkov:
 - a. ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu oceňovala účtovná jednotka majetok a záväzky:
 - obstarávacou cenou:
 - dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou
 - dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou
 - zásoby obstarané kúpou
 - menovitou hodnotou :
 - peňažné prostriedky a ceniny
 - záväzky pri ich vzniku
 - pohľadávky pri ich vznikuObstarávacia cena obsahuje náklady súvisiace s obstaraním – dopravné, poštovné, balné
7. Náklady budúcich období, príjmy budúcich období, výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
8. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.
9. Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku: neboli poskytnuté
10. Daň z príjmov - splatná daň sa určuje z účtovného zisku pred zdanením, po úpravách na daňové účely podľa zákona o daniach z príjmov pri sadzbe 21%.
11. Účtovná jednotka ako správca bytov, účtuje vo svojom účtovníctve o bankových účtoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch zriadených správcom za jednotlivé bytové domy. Na účtoch zúčtovacích vzťahov a dlhodobých záväzkov účtuje oblasť plnenia skutočností vyplývajúcich zo správy bytov. Eviduje majetok a záväzky za každý bytový dom samostatne prostredníctvom analytickej evidencie.
12. V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energii, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

IV. Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje s ohľadom na opotrebovanie zodpovedajúce bežným podmienkam jeho používania. Pri tvorbe odpisového plánu sa zohľadňuje doba použiteľnosti, počet výrobkov alebo podobných jednotiek, u ktorých sa predpokladá ich získanie prostredníctvom majetku. Účtovné a daňové odpisy sa nerovnjajú		X
Dlhodobý nehmotný majetok =doba použiteľnosti viac ako rok a vstupná cena je viac ako	2400,-eur	X
Samostatné hnuiteľné veci sú dlhodobým hmotným majetkom ak doba použiteľnosti je viac ako rok a vstupná cena viac ako:	1700,-eur	X

Majetok	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Lineárne odpisy	Zrýchlené odpisy
021 001 Stavby odpisované	12-100 rokov	1 – 8 %	áno	
022 022 Stroje prístroje a zariadenia	4 -20 rokov	5 – 25 %	áno	
022 023 Dopravné prostriedky	6 rokov	16,66 %	áno	

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od-do
Budovy a nebytové priestory vo vlastníctve a v správe, hnuiteľné veci, súbor strojov	2 589 000	od 1.1.2016
Súbor bytových domov, strojov a elektroniky	818 450 000	od 1.1.2016

V. Pohľadávky

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé pohľadávky	28 962 805	28 252 475
Iné pohľadávky	8 138	9 314
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	9 020 028	9 117 455
Krátkodobé pohľadávky spolu	9 028 166	9 126 769
Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky spolu	37 990 971	37 379 244
pohľadávky bytových domov	37 968 815	37 356 236

Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

Dlhodobé pôžičky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Do splatnosti viac ako päť rokov	28 090 647	27 442 27
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane	662 690	489 43
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane	189 124	252 93
Do splatnosti do jedného roka vrátane	20 344	67 83
Dlhodobé pôžičky spolu	28 962 805	28 252 47

VI. Peňažné prostriedky

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 016	2 339
Bežné bankové účty	15 701 987	15 498 036
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	15 704 003	15 500 375
- Z toho finančné prostriedky bytových domov	15 051 911	14 826 564

VII. Rezervy

V roku 2024 tvorila účtovná jednotka rezervy v nasledovnej štruktúre

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho	2 312	2 042	0	1 063	3 291
Rezervy na záručné opravy	2 312	2 042	0	1 063	3 291
Krátkodobé rezervy, z toho	56 835	50 647	48 835	8 000	50 647
Nevyčerpané dovolenky + odvody	22 335	23 834	22 335	0	23 834
Odmeny	0	0	0	0	0
Teplo	8 000	0	0	8 000	0
Odchodné	0	6 813	0	0	6 813
zariad. na zber dát	26 500	20 000	26 500	0	20 000

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho	1 660	1 249	0	597	2 312
Rezervy na záručné opravy	1 660	1 249	0	597	2 312
Krátkodobé rezervy, z toho	37 098	56 835	27 598	9 500	56 835
Nevyčerpané dovolenky + odvody	17 911	22 335	17 911	0	22 335
Odmeny	5 036	0	5 036	0	0
Teplo	9 500	8 000	0	9 500	8 000
Odchodné	4 651	0	4 651	0	0
zariad. na zber dát	0	26 500	0	0	26 500

VIII. Závazky

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky	10 524 949	10 333 139
Dlhodobé rezervy	3 291	2 312
Dlhodobé bankové úvery	29 036 832	28 385 244
Krátkodobé záväzky	13 311 916	13 361 614
Krátkodobé rezervy	50 647	56 835
Bežné bankové úvery	20 344	0
Závazky spolu	52 947 979	52 139 144
z toho záväzky bytových domov	52 590 463	51 799 112

Účtovná jednotka spravuje niekoľko desiatok úverov poskytnutých na základe právoplatného uznesenia zo schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov na účely vykonania rekonštrukcie alebo rozsiahle opravy bytových domov. Zároveň spravuje investičné úvery v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, ktoré boli poskytnuté na družstevnú bytovú výstavbu. Anuitu splácajú nájomníci formou mesačného predpisu. V rovnakom objeme boli aj pohľadávky súvisiace s týmito úvermi. Úvery poskytnuté Štátnym fondom rozvoja bývania sú zabezpečené záložným právom na súčasné a budúce pohľadávky fondu prevádzky, údržby a opráv. Ďalšie úvery sú zabezpečené zriadením vinkulačných účtov k poskytnutým úverom vo výške stanovenej úverovou zmlouvou.

Dlhodobé bankové úvery

Banka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery ŠFRB	10 114 412	9 024 469
Úvery na DBV	94 371	132 769
Úvery komerčné banky	16 536 146	16 852 487
Úvery PSS	2 312 247	2 375 519
Bankové úvery spolu	29 057 176	28 385 244
z toho úvery bytových domov	28 962 805	28 252 475

IX. Informácie k údajom vykázaným na strane pasív súvahy

Údaje o vlastnom imaní

Text	V EUR	
	BO	PO
Základné imanie zapísané do OR	28 879	28 879
Základné imanie nezapísané do OR	223 819	223 956
Základné imanie celkom	252 698	252 835

X. Informácie k údajom vykázaným vo výnosoch

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 635 005	1 549 258
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľností na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	52 497	49 635
Čistý obrat celkom	1 687 502	1 598 893

XI. Informácie k údajom vykázaným v nákladoch

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a) Náklady za poskytnuté služby	112 550	82 635
Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho		
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky		
Súvisiace auditorské služby		
b) Opis a suma významných položiek ostatných nákladov z hospodárskej činnosti		
Spotreba materiálu a energie	306 536	301 465
Osobné náklady	1 202 914	1 154 769
Zostatková cena predaného majetku	3 365 869	4 920 460
Dane a poplatky	26 978	25 447
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	15 597	14 120
Odpisy	13 452	12 245
c) Opis a suma významných položiek finančných nákladov		
Úroky	1 249	1 634
Ostatné náklady	21 683	24 342
Kurzové straty, z toho:		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
d) Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt týkajúce sa bežného účtovného obdobia :		
Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt a týkajúce sa predchádzajúcich účtovných období :		

XII. Údaje na podsúvahových účtoch

Informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcii, o odpísaných pohľadávkach a pohľadávkach a záväzkoch z lízingu.

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spravovaný majetok - byty	95 431 058	88 902 553

XIII. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1. Spoločnosť o goodwillu neúčtuje.
2. Spoločnosť o derivátoch neúčtuje.
3. Vlastné obchodné podiely spoločnosť nevlastní.
4. Spoločnosť netvorila kapitálový fond z príspevkov
5. Spoločnosť nevykonávala opravu chýb minulých účtovných období

XIV. Skutočností, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31.12.2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2024.



Vysvetlivky k poznámkam:

1. Daňové identifikačné číslo sa vyplňuje, ak ho má účtovná jednotka pridelené.
2. Identifikačné číslo organizácie (IČO) sa vyplňuje podľa Registra organizácií vedeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
3. Kód SK NACE sa vyplňa podľa vyhlášky Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 306/2007 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia ekonomických činností.
4. Údaje, ktorými sú číslo telefónu, číslo faxu, e-mailová adresa, podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva a podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky, sa vypĺňajú, ak sa tak účtovná jednotka rozhodne.
5. V bodoch č. 2, 4 a 6 sa prvotným ocenením majetku rozumie jeho ocenenie podľa § 25 zákona.
6. V bodoch č. 8, 23, 27, 28 a 29 sa obsahová náplň tabuliek a počet riadkov v nich uvádzajú podľa potrieb účtovnej jednotky.

Použité skratky:

CP - cenný papier

DFM – dlhodobý finančný majetok

DHM – dlhodobý hmotný majetok

DIČ – daňové identifikačné číslo

DNM – dlhodobý nehmotný majetok

DÚJ – dcérska účtovná jednotka

IČO – identifikačné číslo organizácie

kons. – konsolidovaný

MÚJ – materská účtovná jednotka

OP – opravná položka

p. a. – per annum

ÚJ – účtovná jednotka

VI – vlastné imanie

ZI – základné imanie